

An die
Eigentümer:innen der Liegenschaft
Breitenweg 4
8042 Graz-St. Peter

Sachbearbeiter: Mag. Stephan Schmuck

Telefon: +43 (0) 50 100 - 35865

E-Mail: stephan.schmuck@s-im.at

Graz, 29.12.2025

**Haushaltsvorausschau 2026 gemäß § 20 Abs. 2 WEG
Breitenweg 4, 8042 Graz-St. Peter**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Unsere neue Kunden-App kommt bald!

Die App ist bereits fertiggestellt und wird im 1. Quartal 2026 schrittweise ausgerollt. Sie erleichtert die Kommunikation zwischen Hausverwaltung und Eigentümern und bietet Ihnen direkten Zugriff auf wichtige Informationen sowie die Möglichkeit, Anliegen bequem über Ihr Smartphone zu melden.

Bleiben Sie gespannt – wir informieren Sie rechtzeitig über den Start!

Neue Wohnkostenvorschreibung ab 1.1.2026:

Auf Basis des bisherigen Aufwands für das laufende Jahr und der zu erwartenden Erhöhungen im kommenden Jahr müssen wir die monatlichen Betriebskosten-Akonto-Zahlungen in einer Größenordnung von 5 - 10 % erhöhen.

Zur Reparatur-Rücklage wird angemerkt, dass sich die gesetzliche Mindestrücklage aufgrund der im Wohnungseigentumsgesetz vorgesehenen Valorisierung mit Wirkung 1.1.2026 auf EUR 1,13/m²-Nutzfläche erhöht (bisher EUR 1,06/m²). Für die Berechnung ist die Gesamtnutzfläche aller WE-Objekte heranzuziehen. Die Aufteilung der ermittelten Rücklage erfolgt nach dem für Ihre Liegenschaft geltenden Aufteilungsschlüssel. Das Unterschreiten der Mindestdotierung ist nur zulässig, wenn die vorhandene Rücklage bereits ein besonderes Ausmaß aufweist oder das Objekt erst kurz zurückliegend neu errichtet oder durchgreifend saniert worden ist.

Hieraus ergeben sich folgende Werte (exkl. jeweiliger USt):

Aufwandsart	Objektsumme monatlich in EUR	EUR monatlich je Einheit 2026
Betriebskosten	10586,10	2,10/WE-Anteil

Reparaturen:

Im kommenden Jahr sind große Reparaturen bei den beiden Aufzugsanlagen beabsichtigt:

Aufgrund der Weiterentwicklung von elektronischen Bauteilen sind mehrere Elemente der Aufzugssteuerung nicht mehr lieferbar und werden nicht mehr produziert. Reparaturen an diversen Baugruppen sind größtenteils nicht mehr möglich, da entsprechende Bauteile nicht mehr erhältlich sind (Bestand ist 27 Jahre alt). Die Liftfirma empfiehlt daher dringend eine vorausschauende Erneuerung und Modernisierung der Aufzugssteuerung, da bei einem Defekt an den veralteten Bauteilen Komplettausfälle der Anlage zu befürchten sind und damit mit langen (Monate !) Stillstand zu rechnen ist. Als Richtwert allein für eine neue Aufzugssteuerung und eine neue Frequenzregelung kann man ca. 25.000,- netto pro Aufzugsanlage vorsehen. Die Rücklagenvorschreibung wird daher vorerst geringfügig um EUR 0,10/WE-Anteil angehoben.

Energieausweis:

Der Energieausweis für das Gesamtgebäude wurde von uns beauftragt, sofern nicht eine gegenteilige Weisung der Gemeinschaft vorliegt. Dieser liegt bei uns auf und wird Ihnen bei Bedarf übermittelt (bei Vermietung oder Verkauf Ihres Objektes).

ÖNORM B1300 bzw. ÖNORM B1301 - Objektsicherheitsprüfungen für Wohn- bzw. Nicht-Wohngebäude:

Die in der ÖNORM vorgesehene Objektsicherheitsprüfung wird beauftragt, sofern nicht gegenteilige Weisungen vorliegen. Etwaige sich aus der Sicherheitsprüfung ergebende und als dringend qualifizierte Mängel werden wir im Rahmen der ordentlichen Hausverwaltungstätigkeit beheben lassen.

Freihalten von Allgemeinbereichen des Gebäudes/Brandlasten:

Im Sinne der Nutzungssicherheit des Gebäudes verweisen wir auf die Bestimmungen des Baugesetzes und des Feuerpolizeigesetzes. Wir bitten Sie um strikte Beachtung, dass sämtliche Allgemeinbereiche des Gebäudes, wie zB Stiegenhaus, Kellergänge, ständig frei zu halten sind. Zum einem muss bei einem Brand gewährleistet sein, dass das Gebäude rasch und ungehindert über den Rettungsweg verlassen werden kann. Zum anderen erhöhen eingebrachte entflammbare Gegenstände die Brandlast.

Lagerung von umweltgefährlichen Stoffen bzw. Problemstoffen:

Die Lagerung von umweltgefährlichen Stoffen bzw. Problemstoffen in der Bestandeinheit, auf Allgemeinbereichen oder in den Kellerabteilen ist untersagt. Problemstoffe sind gefährliche Abfälle, die üblicherweise in privaten Haushalten anfallen und die bei den eingerichteten Problemstoffsammelstellen abgegeben werden müssen. Problemstoffe sind z.B.: Motoröle, Schmieröle, Farben, Klebstoffe, Gifte, Lösungsmittel, Gasflaschen, Feuerlöscher, Medikamente und Chemikalien. Für die ordnungsgemäße Entsorgung bietet die jeweilige Gemeinde Möglichkeiten an z.B.: Altstoffsammelzentren oder mobile Lösungen.

Notfälle:

*Bei jedem Notfall sind wir zuerst zu informieren. Außerhalb der Bürozeiten steht Ihnen auf unserer **Homepage/Servicecenter** eine **Liste mit Notrufnummern** zur Verfügung:*

<https://www.s-im.at/de/servicecenter/schadenmeldung>. Wir bitten Sie, die Notrufnummern nur für Schäden in Anspruch zu nehmen, deren Behebung nicht bis zum nächsten Werktag warten kann. Im Falle der Inanspruchnahme ersuchen wir Sie, uns umgehend per E-Mail unter: office@s-im.at oder telefonisch am nächsten Werktag zu informieren.

Honorarverrechnung – Sonderleistungen für einzelne Wohnungseigentümer:innen:

Wir weisen darauf hin, dass Auskünfte und Leistungen, welche nur einem Objekt und nicht der gesamten Eigentümergemeinschaft zugeordnet werden, gesondert zur Verrechnung gelangen. Darunter fallen auch jene Auskünfte, die beim Verkauf eines Wohnungseigentumsobjektes vom Vertragsverfasser bei der Verwaltung angefordert werden. Die Verrechnung des Aufwands für die Beantwortung erfolgt direkt mit dem jeweiligen Wohnungseigentümer bzw. dem Vertragserrichter.

Nutzungsänderung – umsatzsteuerliche Folgen:

Wir bitten Sie, Nutzungsänderungen Ihres Wohnungseigentumsobjektes zuverlässig und rechtzeitig der Hausverwaltung anzuzeigen, da die Art der Nutzung Folgen für die Verrechnung der Umsatzsteuer bzw. unter Umständen für den Vorsteuerabzug der Hausgemeinschaft hat.

Natürlich bedürfen Nutzungsänderungen wie bisher auch künftig der Zustimmung der Miteigentümer und der Baubehörde.

Angabe Ihrer Kundennummer:

Wir ersuchen Sie bei Bezahlung Ihrer Vorschreibung mittels Netbanking oder bei Daueraufträgen unbedingt nur die Kundennummer lt. Rechnung mit anzuführen, da ansonsten die Zahlungen nicht richtig zugeordnet werden können.

Wir danken Ihnen sehr für die gute Zusammenarbeit und wünschen Ihnen ein gutes und gesundes Neues Jahr !

Mit freundlichen Grüßen

s IM Immobilien Management GmbH

Der Schutz Ihrer persönlichen Daten ist uns ein besonderes Anliegen. Wir verarbeiten Ihre Daten daher ausschließlich auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen (DSGVO). In diesen Datenschutzinformationen informieren wir Sie über die wichtigsten Aspekte der Datenverarbeitung im Rahmen unserer Website <https://www.s-im.at/de/ueber-uns/datenschutz-sicherheit>